

Прокуратура Костромской области



ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

г. Кострома, 2023 год

Прокуратура Костромской области



Прокуратура Костромской области
г. Кострома, ул. Ленина, д. 2,
телефон доверия: 84942-35-78-71
https://epp.gelproc.gov.ru/web/proc_44

Долевое строительство - строительство многоквартирных домов либо нескольких многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан, у которых впоследствии возникают право собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Участник долевого строительства - граждане, которые на основании договора участия в долевом строительстве вступили в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства жилья.

Ответственность застройщика за нарушение порядка привлечения денежных средств граждан

Статья 14.28 КоАП РФ

Привлечение денежных средств гражданина лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных законом:

- штраф на должностных лиц в размере от 20 до 50 тыс. рублей; на юридических лиц - от 500 тыс. до 1 млн. рублей.

Статья 200.3 УК РФ

Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере:

- обязательные работы на срок до 360 часов; исправительные работы на срок до 1 года; -принудительные работы на срок до 2-х лет; - лишение свободы на срок до 2-х лет с ограничением свободы на срок до 1 года или без такового.

Примечание. Деяния признаются совершенными в крупном размере, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает 3 млн. рублей.

Ответственность застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае грубого нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства гражданин вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора, возврата денежной суммы, внесенной в счет оплаты по договору и взыскания неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства.

НО! Период с 29.03.2022 до 30.06.2023 не учитывается при начислении неустойки. По требованиям, предъявленным дольщиками застройщику до 29.03.2022, предоставляется отсрочка до 30.06.2023 (см. постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 № 479).

О незаконных способах привлечения денежных средств граждан

К незаконным способам («серым схемам») привлечения денежных средств граждан относят заключение договоров:

- инвестирования (соинвестирования);
- о совместной деятельности;
- предварительные договоры участия в долевом строительстве или купли-продажи недвижимости (в т.ч. с заключением договора займа, купли-продажи векселей);
- соглашения об уступках прав требований по перечисленным договорам.

Как не стать обманутым дольщиком? Проверить застройщика!

- застройщиком не может являться гражданин или ИП (в названии имеется СЗ);
- информация о проекте строительства, разрешительные документы размещены застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>);
- застройщик не находится в стадии банкротства, не ликвидирован (отсутствие сведений на сайтах kad.arbitr.ru, fedresurs.ru).